PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2011

Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1

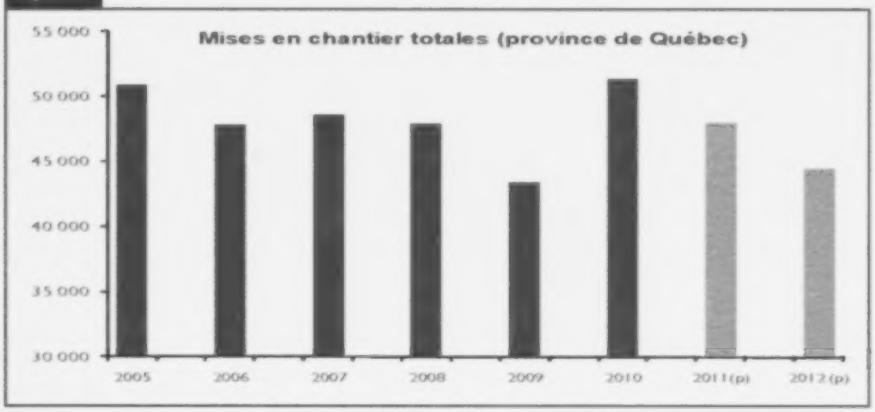
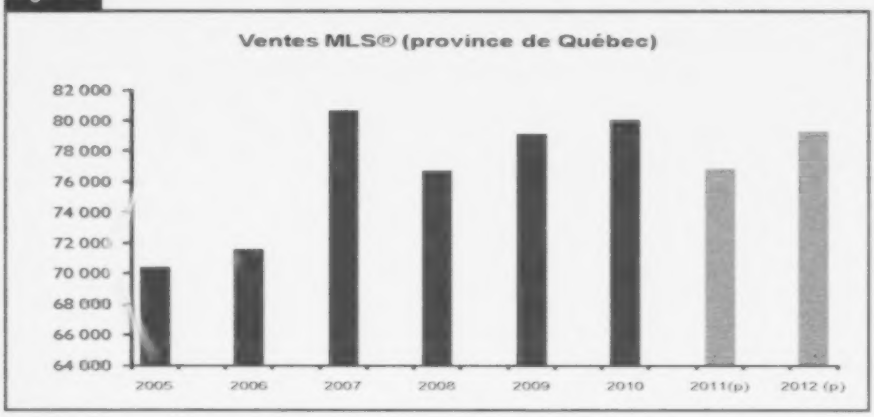


Figure 2



[1] Les perspectives sont exposées à un certain degré d'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les prévisions qui figurent dans ce document reflètent les informations qui étaient disponibles en date du 5 octobre 2011.

Aperçu[1]

La récente expansion économique, les conditions d'emprunt avantageuses et le bilan migratoire qui demeure soutenu et positif sont tous des facteurs qui viendront à nouveau favoriser la construction résidentielle en 2011. À mesure que ralentira la reprise économique nationale et mondiale, les dépenses des ménages et les investissements privés devraient diminuer dans la province. Ainsi, le PIB progressera de 2,3 % en 2011 et de 2 % en 2012.

La conjoncture démographique continuera de soutenir le marché de l'habitation au Québec à l'avenir. L'important afflux net d'immigrants dans la province aura encore une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente. En outre, le vieillissement de la population fera sans doute en sorte que certains ménages qui avancent en âge se mettront à la recherche d'un nouveau logement susceptible de répondre à leurs besoins changeants.

Ce contexte, conjugué à la détente du marché de la revente, modérera la demande de logements neufs.

On s'attend donc à ce que 48 000 habitations soient mises en chantier en 2011 et 44 500 autres en 2012.

Taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué.

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2011	3,50
	Changement de 2010 T3	0,13
	2011 (P)	3,60
	2012 (P)	3,56
5 ans	T3 2011	5,39
	Changement de 2010 T3	-0,13
	2011 (P)	5,42
	2012 (P)	5,43

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3e trimestre de 2011

La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

En détail

Mises en chantier, logements individuels :

Durant la majeure partie de l'année 2010, la construction de maisons individuelles a été stimulée par l'amélioration de la conjoncture économique et financière, de même que par la diminution de l'offre de ce type de logement sur le marché de la revente. Cependant, la popularité croissante des logements collectifs et la tendance à la densification résidentielle refroidiront l'activité dans le segment des maisons individuelles. En conséquence, près de 17 000 maisons individuelles seront commencées en 2011, et 17 400, c'est-à-dire 3 % de plus, en 2012.

Mises en chantier, logements collectifs :

Après avoir fortement rebondi en 2010, le nombre de mises en chantier de logements collectifs retrouvera en 2011 et 2012 un rythme plus susceptible de se maintenir. Néanmoins, leur nombre atteindra 31 100 cette année. Étant donné le niveau actuel de l'offre d'appartements en copropriété, il se commencera un moins grand nombre de logements collectifs en 2012, soit 27 100.

Reventes :

L'activité s'étant affaiblie au premier semestre, les ventes MLS® diminueront cette année en regard de l'an dernier. Cependant, elles reprendront de la vigueur durant la dernière partie de 2011, à mesure que l'offre continuera d'augmenter. Résultat : près de 77 000 transactions seront conclues par l'entremise du MLS® en 2011 et plus de 79 000 le seront en 2012.

Prix :

Associée au gonflement de l'offre, la relative stabilité de la demande de logements existants atténuera les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix durant l'année qui vient. Le retour à un marché plus équilibré se traduira par un ralentissement de la progression des prix de revente en 2011 et 2012. Ainsi, le prix MLS® moyen devrait s'élever à 251 200 $ cette année et à 257 400 $ l'an prochain.

Une vision élargie

CONFÉRENCES DE LA SCHL SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Québec
16 novembre 2011 • 7 h 45 à 11 h 30
Le Capitole de Québec

Montréal
22 novembre 2011 • 7 h 45 à 11 h 30
Palais des congrès de Montréal

Pour obtenir plus de renseignements ou pour vous inscrire : **www.schl.ca/inscriptionconferences**
ou **1-800-668-2642**

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Canada

65 ans

SCHL CMHC

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
Gatineau	T3 2011	2,0	6,3	873,56	T3 2011	469	198	271	951	235 995
	T3 2010	-0,5	7,0	847,35	T3 2010	810	275	535	982	221 225
	variation[1]	2,5	-0,7	3,1%	variation	-42,1	-28,0	-49,3	-3,2	6,7
Montréal	T3 2011	0,3	8,0	775,61	T3 2011	5 894	1 119	4 775	7 796	317 958
	T3 2010	2,7	8,6	764,25	T3 2010	5 179	1 248	3 931	7 522	303 272
	variation[1]	-2,4	-0,6	1,5%	variation	13,8	-10,3	21,5	3,6	4,8
Québec	T3 2011	2,9	4,4	771,71	T3 2011	1 179	334	845	1 505	242 419
	T3 2010	9,1	4,6	777,00	T3 2010	1 688	422	1 266	1 411	241 274
	variation[1]	-6,2	-0,2	-0,7%	variation	-30,2	-20,9	-33,3	6,7	0,5
Saguenay	T3 2011	-4,2	6,6	735,92	T3 2011	212	121	91	316	177 837
	T3 2010	-2,5	8,5	730,33	T3 2010	273	117	156	319	167 910
	variation[1]	-1,6	-1,9	0,8%	variation	-22,3	3,4	-41,7	-0,9	5,9
Sherbrooke	T3 2011	4,2	7,1	732,96	T3 2011	358	160	198	344	216 988
	T3 2010	-5,2	7,9	707,07	T3 2010	408	151	257	348	207 415
	variation[1]	9,3	-0,8	3,7%	variation	-12,3	6,0	-23,0	-1,1	4,6
Trois-Rivières	T3 2011	2,4	8,7	736,89	T3 2011	288	93	195	209	154 373
	T3 2010	-2,0	9,3	724,15	T3 2010	409	81	328	183	156 996
	variation[1]	4,4	-0,6	1,8%	variation	-29,6	14,8	-40,5	14,2	-1,7
Québec	septembre 11	0,6	7,3	760,76	T3 2011	13 051	4 586	8 465	16 232	263 544
	septembre 10	2,9	7,8	747,32	T3 2010	13 423	5 639	7 784	15 954	251 921
	variation[1]	-2,3	-0,5	1,8%	variation	-2,8	-18,7	8,7	1,7	4,6
Canada	septembre 11	1,7	7,1	839,72	T3 2011	55 615	24 803	30 812	116 664	354 637
	septembre 10	1,7	8,0	824,37	T3 2010	52 671	25 929	26 742	103 252	328 925
	variation[1]	0,0	-0,9	1,9%	variation	5,6	-4,3	15,2	13,0	7,8

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, FCIQ par Centris®

DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen MLS (R) pour le troisième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 5 octobre 2011. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2006	2007	2008	2009	2010	2011(P)	2012(P)	2011T1	2011T2	2011T3 (P)	2011T4 (P)
Logements mis en chantier											
Log. individuels	21 917	22 177	19 778	17 535	19 549	16 900	17 400	16 900	16 800	16 900	17 000
%	-8,4	1,2	-10,8	-11,3	11,5	-13,6	3,0	-5,1	-0,6	0,6	0,6
Log. collectifs	25 960	26 376	28 123	25 868	31 814	31 100	27 100	30 100	32 200	33 300	29 000
%	-3,8	1,6	6,6	-8,0	23,0	-2,2	-12,9	0,0	7,0	3,4	-12,9
Tous	47 877	48 553	47 901	43 403	51 363	48 000	44 500	47 000	49 000	50 200	46 000
%	-6,0	1,4	-1,3	-9,4	18,3	-6,5	-7,3	-1,9	4,3	2,4	-8,4
Marché de la revente											
Ventes MLS®	71 619	80 647	76 753	79 108	80 031	76 900	79 300	78 816	75 116	76 000	77 500
%	1,8	12,6	-4,8	3,1	1,2	-3,9	3,1	-0,7	-4,7	1,2	2,0
Prix MLS® moyen	195 208	207 531	215 320	225 368	241 457	251 200	257 400	250 430	249 945	252 000	253 000
%	5,8	6,3	3,8	4,7	7,1	4,0	2,5	1,2	-0,2	0,8	0,4

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (MLS®)

Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen MLS (R) pour le troisième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 5 octobre 2011. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix MLS (R) moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix MLS (R) moyen sont réelles.

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2011			2012		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	48 000	50 050	42 700	44 500	48 850	38 400
Logements collectifs	31 100	31 950	27 250	27 100	28 350	23 100
Logements individuels	16 900	18 100	15 450	17 400	20 500	15 300
Ventes MLS®	76 900	80 350	72 250	79 300	88 200	70 100
Prix MLS® moyen ($)	251 200	259 100	243 750	257 400	292 700	220 750
Canada						
Total des mises en chantier	191 000	199 900	170 900	186 750	206 350	161 650
Logements collectifs	108 800	111 900	95 600	103 000	108 200	87 800
Logements individuels	82 200	88 000	75 300	83 750	98 150	73 850
Ventes MLS®	450 100	470 100	423 600	458 500	509 000	406 100
Prix MLS® moyen ($)	363 900	375 300	353 100	368 200	418 700	315 800

Source : SCHL

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2010	2011(P)*	% variation (2010/2011)	2012(P)*	% variation (2011/2012)	Cumul annuel 2011**	Cumul annuel 2010**	% variation (2010/2011)
Gatineau	Log. individuels	910	720	-20,9	700	-2,8	589	725	-18,8
	Log. collectifs	1 777	1 430	-19,5	1 350	-5,6	1 126	1 404	-19,8
	Tous	2 687	2 150	-20,0	2 050	-4,7	1 715	2 129	-19,4
Montréal	Log. individuels	5 789	4 700	-18,8	4 800	2,1	3 530	4 502	-21,6
	Log. collectifs	16 212	16 700	3,0	14 600	-12,6	12 634	11 869	6,4
	Tous	22 001	21 400	-2,7	19 400	-9,3	16 164	16 371	-1,3
Québec	Log. individuels	1 768	1 300	-26,5	1 200	-7,7	1 064	1 456	-26,9
	Log. collectifs	4 884	4 100	-16,1	3 700	-9,8	3 002	3 407	-11,9
	Tous	6 652	5 400	-18,8	4 900	-9,3	4 066	4 863	-16,4
Saguenay	Log. individuels	380	460	21,1	360	-21,7	385	307	25,4
	Log. collectifs	403	490	21,6	440	-10,2	284	324	-12,3
	Tous	783	950	21,3	800	-15,8	669	631	6,0
Sherbrooke	Log. individuels	570	530	-7,0	500	-5,7	416	457	-9,0
	Log. collectifs	1 086	970	-10,7	950	-2,1	781	926	-15,7
	Tous	1 656	1 500	-9,4	1 450	-3,3	1 197	1 383	-13,4
Trois-Rivières	Log. individuels	345	325	-5,8	310	-4,6	231	262	-11,8
	Log. collectifs	1 346	620	-53,9	500	-19,4	470	1 026	-54,2
	Tous	1 691	945	-44,1	810	-14,3	701	1 288	-45,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - septembre

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2010	2011(P)*	% variation (2010/2011)	2012(P)*	% variation (2011/2012)	Cumul annuel 2010**	Cumul annuel 2011**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] MLS®	4 238	3 775	-10,9	3 725	-1,3	3 529	3 065	-13,1
	Prix MLS® moyen[1]	218 620	235 000	7,5	245 000	4,3	218 156	234 640	7,6
Montréal	Ventes[1] MLS®	42 308	40 200	-5,0	41 500	3,2	33 862	31 589	-6,7
	Prix MLS® moyen[1]	297 661	313 000	5,2	322 000	2,9	295 327	312 063	5,7
Québec	Ventes[1] MLS®	7 074	7 200	1,8	7 500	4,2	5 542	5 563	0,4
	Prix MLS® moyen[1]	237 294	252 000	6,2	262 000	4,0	234 503	245 300	4,6
Saguenay	Ventes[1] MLS®	1 460	1 350	-7,5	1 400	3,7	1 172	1 086	-7,3
	Prix MLS® moyen[1]	168 257	180 000	7,0	190 000	5,6	167 316	177 536	6,1
Sherbrooke	Ventes[1] MLS®	1 730	1 725	-0,3	1 700	-1,4	1 377	1 367	-0,7
	Prix MLS® moyen[1]	204 441	230 000	12,5	240 000	4,3	200 700	215 973	7,6
Trois-Rivières	Ventes[1] MLS®	933	935	0,2	890	-4,8	739	757	2,4
	Prix MLS® moyen[1]	151 937	160 000	5,3	164 000	2,5	150 912	157 690	4,5

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL, ACI, FCIQ par Centris®, prévisions de la SCHL (2010-2011)
Source pour les RMR : FCIQ par Centris®, cumul: janvier à juin
P : Prévisions de la SCHL
*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.
** Cumul annuel = janvier - septembre

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2010	Oct. 2011(P)	Oct. 2010	Oct. 2011(P)
Gatineau	2,5	2,4	711	725
Montréal	2,7	2,5	700	705
Québec	1,0	1,4	692	705
Saguenay	1,8	2,0	535	545
Sherbrooke	4,6	4,9	566	580
Trois-Rivières	3,9	4,2	533	550
Canada	2,9	2,5	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

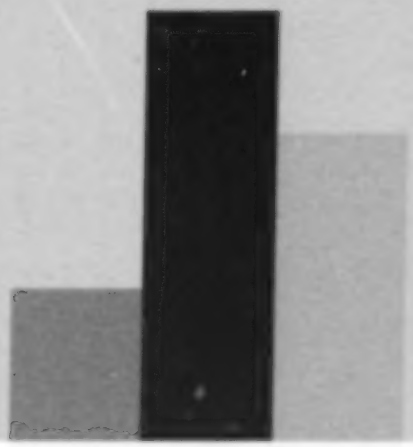
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

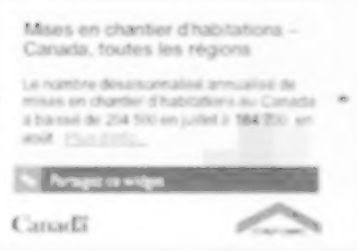
Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



64661_2011_Q04